LE POINT EN RECHERCHE

Janvier 2008

Série socio-économique 08-002

La dynamique de l'abordabilité du logement

INTRODUCTION

Pour la plupart des ménages canadiens, le logement représente la dépense la plus importante. L'accès à un logement abordable peut donc avoir une grande incidence sur leur bien-être. C'est pourquoi un grand nombre d'intervenants intéressés au logement et au bien-être général des Canadiens — allant de militants du droit au logement aux analystes de politiques — surveillent de près l'abordabilité du logement.

Pour mesurer l'abordabilité du logement, il faut comparer les frais de logement avec la capacité d'un ménage d'assumer ce coût. On appelle « rapport frais de logement-revenu » (RFLR)[1] l'indicateur sous-jacent à cette mesure, à savoir la part du revenu avant impôt consacrée aux coûts d'habitation. Il est généralement admis qu'un ménage devrait consacrer au logement moins de 30 % de son revenu brut. Beaucoup d'efforts ont été — et sont encore — consacrés à l'étude des ménages qui consacrent 30 % ou plus de leur revenu au logement, afin de déterminer s'ils le font par choix à cause de leurs moyens et de leurs préférences, ou par nécessité en raison de leur faible revenu[2].

L'examen et les résultats décrits dans le présent numéro du *Point en recherche* visent à résumer les conclusions d'une recherche portant exclusivement sur la dynamique de l'abordabilité du logement qui a été menée conjointement par Statistique Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Cette recherche s'est intéressée aux Canadiens qui font partie des ménages qui présentaient un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité de 30 % entre 2002 et 2004; elle a aussi examiné la fréquence de ce dépassement pour voir s'il se produisait à l'occasion ou de manière continue. Elle compare également les caractéristiques de ces ménages canadiens avec celles des ménages dont le RFLR était inférieur à ce seuil.

La source des données : l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR)

Dans le passé, toutes les données sur le revenu des ménages et les frais de logement qui servaient à calculer le RFLR étaient de nature transversale ou ponctuelle, de sorte qu'elles se limitaient à décrire l'abordabilité du logement à un moment précis, habituellement pour une année. Aucune source de données ne permettait de faire un suivi des revenus et des dépenses de logement des ménages ni de faire une analyse longitudinale de l'évolution de l'abordabilité du logement au fil du temps. Depuis 2002, la SCHL parraine un module de questions sur les coûts d'habitation à même l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) de Statistique Canada (voir l'encadré sur l'EDTR). Cet ajout a rendu possible l'analyse longitudinale de l'abordabilité du logement.

---

1 Dans le cas des propriétaires-occupants, les frais de logement englobent les paiements hypothécaires, l'impôt foncier, les charges de copropriété et le coût des services publics (eau, combustibles et électricité). Dans le cas des locataires, ces frais sont le loyer et le coût des services publics. Le total des frais de logement annuels des ménages est estimé à partir de ces données, et il est ensuite comparé avec le revenu annuel total, avant impôt, des ménages. Le revenu avant impôt comprend les prestations de l'État, mais il est établi avant déduction de l'impôt. Le revenu des ménages correspond au revenu déclaré par les personnes de quinze ans et plus vivant sous le même toit.

2 L'indicateur des besoins impérieux en matière de logement élaboré par la SCHL porte exclusivement sur les ménages canadiens éprouvant de tels besoins, c'est-à-dire ceux dont le logement est surpeuplé, nécessite des réparations majeures ou dont le coût représente 30 % ou plus du revenu du ménage, et qui n'ont pas les moyens de louer un logement de qualité convenable, de taille suffisante et de prix abordable sur le marché résidentiel local. Dans une prochaine publication, la SCHL présentera les résultats d'une étude longitudinale des besoins impérieux en matière de logement réalisée à partir des données de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR) de Statistique Canada.

Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

La recherche porte sur la « trajectoire résidentielle » de 25 millions de personnes[3] (univers longitudinal) qui ont été suivies dans le cadre de l'EDTR, de 2002 à 2004, et qui vivaient au sein de ménages non agricoles ayant un revenu positif et formant une seule unité familiale économique[4]. Cette analyse, qui vise à déterminer quels sont les Canadiens les plus susceptibles de présenter un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité (30 %) avec le temps, est fondée sur deux modèles de régression logistique appliqués à un univers réduit de près de 20 millions de personnes âgées de 16 ans ou plus pour lesquelles l'EDTR avait permis de recueillir un ensemble complet de caractéristiques socio-économiques. Le premier modèle de régression a servi à évaluer les probabilités qu'un Canadien vivant au sein d'un ménage ait « à un moment donné » (au moins une année pendant l'étude) un RFLR de 30 % ou plus. Le deuxième modèle de régression a calculé les probabilités qu'un Canadien consacre « continuellement » au logement (pendant les trois années de l'étude) un montant qui dépasse le seuil d'abordabilité[6].

ESTIMATIONS DESCRIPTIVES

Le groupe de personnes dont le RFLR dépasse le seuil d'abordabilité est très dynamique dans le temps

Des estimations descriptives transversales montrent qu'en 2002, 2003 et 2004, environ un Canadien sur cinq faisait partie d'un ménage qui avait consacré au logement 30 % ou plus de son revenu (voir le tableau 1). Un examen longitudinal de la même période, au moyen des données de l'EDTR, montre que 8,6 % des personnes vivaient au sein de ménages dont le RFLR avait continuellement dépassé le seuil d'abordabilité durant les trois années, tandis que 19,4 % des personnes étaient membres d'un ménage dont le RFLR avait dépassé le seuil une année ou deux pendant la

Enquête sur la dynamique du travail et du revenu (EDTR)

L'EDTR est une enquête annuelle de Statistique Canada qui recueille de l'information sur les ménages au moyen d'entrevues téléphoniques assistées par ordinateur. Les données recueillies ont trait au revenu, au travail, à l'éducation et, depuis 2002, au logement. De janvier à mars, les intervieweurs obtiennent des renseignements s'appliquant à l'année civile précédente et portant sur les expériences de travail, le revenu, les activités éducatives et les relations familiales des répondants. Les caractéristiques démographiques de la famille et des membres du ménage, de même que les renseignements sur leur habitation et leurs frais de logement, donnent un aperçu de la situation à la fin de chaque année civile.

Le taux de réponse s'est établi en moyenne à 77,3 % durant la période de trois ans couverte par la présente recherche. L'EDTR porte sur tous les Canadiens, à l'exception des résidents des trois territoires, des pensionnaires d'un établissement institutionnel, des personnes vivant dans des réserves indiennes ou dans des camps militaires, et des personnes sans abri. Dans l'ensemble, les personnes exclues représentent moins de 3 % de la population.

L'EDTR est une étude longitudinale qui suit un groupe de personnes sur une période de six années consécutives. L'échantillon de l'EDTR est composé de deux groupes : l'un comporte environ 17 000 ménages, et l'autre, 30 000 personnes. Un nouveau groupe est introduit tous les trois ans; il y a donc toujours deux groupes se chevauchant.

En 2002, un module « coûts d'habitation » a été ajouté à l'EDTR grâce au parrainage de la SCHL. Auparavant, l'EDTR ne permettait de recueillir des données que sur un nombre limité de caractéristiques relatives au logement. Dans le cadre de ce module, plus de 20 questions sur le logement ont été ajoutées à l'EDTR, ce qui permet d'examiner les conditions de logement des Canadiens entre les recensements et de suivre leur « trajectoire résidentielle » dans le temps.

---

3 Pour mener une analyse longitudinale, il est nécessaire de recueillir des données sur la personne plutôt que sur le ménage, puisque l'univers des ménages est dynamique. Les ménages se forment, changent et se dissolvent au fil des naissances, des mariages, des divorces, des décès et des allées et venues de leurs membres. Ces variations occasionnent des problèmes lorsqu'on tente de suivre les données dans le temps. Ainsi, les caractéristiques des ménages (dont les frais de logement, le revenu et le RFLR) ont trait à chaque membre des ménages de l'EDTR.

4 « Unité familiale économique » s'entend soit d'une famille économique, soit d'une personne seule. Selon Statistique Canada, la famille économique « renvoie à un groupe de deux personnes ou plus habitant dans le même logement et apparentées par le sang, par alliance ou par adoption ou qui vivent en union libre », tandis qu'une personne seule est « une personne qui vit seule ou avec d'autres personnes avec lesquelles elle n'a aucun lien de parenté, par exemple un colocataire ou un pensionnaire ». La présente recherche ne porte que sur les ménages constitués d'une seule famille économique ou d'une personne vivant seule.

5 Contrairement à d'autres études sur l'abordabilité du logement menées par la SCHL, l'univers utilisé dans la présente étude inclut les personnes vivant au sein de ménages dont le RFLR est égal ou supérieur à 100 % et exclut les ménages dont les frais de logement sont nuls. À l'occasion, les ménages comptent beaucoup sur des fonds non calculés dans le revenu (par exemple, l'épargne, des bourses, des prêts, des dons faits par une personne extérieure au ménage ou par un organisme de bienfaisance), si bien que les frais de logement de ces ménages deviennent supérieurs à leur revenu. La situation réelle de ces ménages est inconnue. Par ailleurs, il est possible que les frais de logement d'un ménage soient nuls si l'utilisation d'un logement est comprise dans la rémunération.

6 Les régressions logistiques ont isolé l'effet de certaines caractéristiques personnelles sur la probabilité de vivre au sein d'un ménage ayant consacré au logement au moins 30 % de son revenu. Par exemple, les modèles de régression logistique ont permis de déterminer le risque global que les personnes vivant au sein d'un ménage monoparental aient un RFLR qui dépasse le seuil d'abordabilité i) à un certain moment ou ii) continuellement, tout en maintenant d'autres variables constantes (p. ex., âge, mode d'occupation du ménage), ainsi que leurs différences par rapport à un groupe de référence présentant le même type de famille (p. ex., couples). Le revenu du ménage n'a pas été inclus en tant que variable explicative dans les modèles parce qu'il est inclus dans le calcul de la caractéristique d'intérêt, c.-à-d. le RFLR.

période de trois ans (voir le tableau 2). Dans l'ensemble, 28 % des Canadiens se sont trouvés dans cette situation à un certain moment (au moins une année pendant la période de trois ans), tandis que 72 % ne l'ont jamais été. Les estimations descriptives longitudinales illustrent bien la nature très dynamique du groupe de personnes dont le RFLR dépasse le seuil d'abordabilité. Parmi les personnes qui ont connu un dépassement à un moment donné, près du tiers ont été dans cette situation durant toute la période de trois ans, tandis que les personnes formant les deux autres tiers se sont trouvées au-dessus ou en-dessous du seuil d'abordabilité à un certain moment entre 2002 et 2004. De plus, 28 % des Canadiens ont à un moment donné présenté un RFLR supérieur à 30 % au cours de la période de trois ans, ce qui est beaucoup plus que ne l'indiquent les estimations transversales pour chacune des années (environ 20 %). Ce chiffre confirme qu'il se produit un important roulement au fil du temps et que les personnes aux prises avec des problèmes liés à l'abordabilité du logement ne sont pas les mêmes d'une année à l'autre.

Les personnes à faible revenu étaient les plus susceptibles d'avoir affiché un RFLR supérieur à 30 % une année ou deux ou continuellement pendant la période de trois ans, tandis que les personnes faisant partie des troisième, quatrième et cinquième quintiles de revenu ne s'étaient retrouvées dans cette situation qu'une année ou deux

Le revenu du ménage est un facteur déterminant du RFLR. En moyenne, les coûts d'habitation représentent un fardeau plus élevé pour les ménages à bas revenu qui sont plus susceptibles que d'autres de payer un montant supérieur à ce que prescrit le seuil d'abordabilité du logement. Pour toutes les années de l'étude (2002, 2003 et 2004), les estimations descriptives de l'EDTR montrent que 80 % des membres de ménages présentant un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité se retrouvaient dans les deux quintiles de revenu inférieurs.

Selon les estimations descriptives longitudinales, à mesure que le revenu des ménages augmente, un pourcentage plus faible de personnes habite au moins une année au sein d'un ménage dont le RFLR dépassait le seuil d'abordabilité. Ainsi, près de 63 % des

Tableau 1 Estimations descriptives transversales pour les personnes* vivant au sein de ménages dont le RFLR dépassait le seuil d'abordabilité, Canada, 2002-2004

RFLR	2002		2003		2004	
	Personnes (milliers)	Pourcentage	Personnes (milliers)	Pourcentage	Personnes (milliers)	Pourcentage
Moins de 30 %	22 872	80,6 %	23 036	80,4 %	23 131	80,0 %
30 % et plus	5 507	19,4 %	5 611	19,6 %	5 780	20,0 %
Tous RFLR confondus	28 379	100,0 %	28 647	100,0 %	28 912	100,0 %

Source : EDTR
* Les estimations portent sur des personnes de tous les âges.

Tableau 2 Estimations descriptives longitudinales pour les personnes* vivant au sein de ménages dont le RFLR dépassait le seuil d'abordabilité, Canada, 2002-2004

Fréquence de dépassement	Jamais	À un certain moment		Total
		Une année ou deux	Continuellement	
Nombre d'années au cours desquelles 30 % ou plus du revenu a été consacré au logement	**0**	**1**	**2**	**3**
Personnes (milliers)	17 987	3 114	1 756	2 154	25 011
Pourcentage	71,9 %	12,4 %	7,0 %	8,6 %	100 %

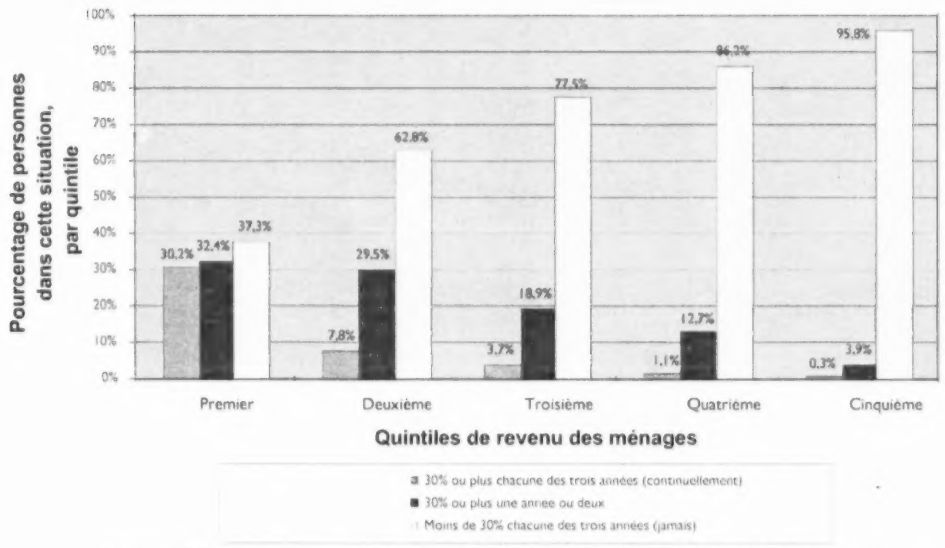
Source : EDTR
* Les estimations portent sur des personnes de tous les âges.

membres des ménages qui se situent dans le quintile de revenu le plus bas avaient à un certain moment payé un montant supérieur au seuil d'abordabilité pour se loger, tandis que seulement 23 % des personnes appartenant aux ménages du troisième quintile s'étaient trouvées dans cette situation.

Chez les membres de ménages dont le RFLR excédait le seuil d'abordabilité, la fréquence de ce dépassement variait aussi en fonction du revenu. Parmi les membres d'un ménage à faible revenu qui, à un certain moment, présentait un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité (62,6 %), la moitié le dépassait à l'occasion (32,4 %) tandis que l'autre moitié le dépassait fréquemment (30,2 %). Les autres membres d'un ménage à faible revenu (37,4 %) n'avaient jamais eu un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité (voir la figure 1).

À mesure que le revenu de leur ménage augmente, un pourcentage plus élevé de personnes appartenant à un ménage dont le RFLR avait dépassé le seuil d'abordabilité était dans cette situation seulement une année ou deux plutôt que continuellement. En effet, parmi les personnes qui vivaient au sein de ménages classés dans le troisième, le quatrième ou le cinquième quintile de revenu et qui avaient été aux prises avec des problèmes d'abordabilité à un certain moment, plus de 80 % avaient présenté un RFLR supérieur à 30 % seulement une année ou deux (voir la figure 1).

Les estimations descriptives longitudinales révèlent également un important roulement des personnes aux prises avec des problèmes d'abordabilité dans les quintiles de revenu supérieurs. En fait, pour les ménages dont le RFLR avait dépassé le seuil d'abordabilité au moins une année pendant la période à l'étude et qui faisaient partie d'un des trois quintiles de revenu supérieurs, la proportion de personnes confrontées à un problème d'abordabilité était plus du double de celle obtenue au moyen de l'étude transversale (voir le tableau 3 pour la comparaison entre 2002 et 2002–2004).



Source : EDTR

* Les estimations portent sur des personnes de tous les âges.

Figure 1 Pourcentage de personnes* vivant au sein de ménages dont le RFLR est inférieur ou supérieur au seuil d'abordabilité, selon la fréquence et le quintile de revenu, Canada, 2002-2004

Tableau 3 Comparaison des pourcentages de personnes* dont le RFLR dépassait le seuil d'abordabilité, selon l'étude transversale (2002) et l'étude longitudinale (2002-2004)

Quintile de revenu	Transversale, 2002 (pourcentage supérieur au seuil d'abordabilité)	Longitudinale, 2002-2004 (pourcentage supérieur au seuil d'abordabilité à un moment donné)	Écart (points de pourcentage)	Écart exprimé en pourcentage de l'estimation tirée de l'étude transversale
Premier	56,6 %	62,6 %	6,0	10,6 %
Deuxième	23,3 %	37,3 %	14,0	60,1 %
Troisième	10,9 %	22,6 %	11,7	107,3 %
Quatrième	4,8 %	13,8 %	9,0	187,5 %
Cinquième	1,4 %	4,2 %	2,8	200,0 %

Source : EDTR
* Les estimations portent sur des personnes de tous les âges.

RÉSULTATS DES MODÈLES DE RÉGRESSION LOGISTIQUE

La probabilité de consacrer continuellement au logement au moins 30 % de son revenu était nettement plus faible chez les locataires subventionnés que chez les locataires dont le loyer était déterminé par le marché

D'après les modèles logistiques, ce sont les locataires qui étaient généralement les plus susceptibles de consacrer au logement un montant supérieur au seuil d'abordabilité à un moment donné durant la période de référence. Si l'on exclut les locataires subventionnés (dont il sera question ci-après), ce sont également eux qui couraient le plus grand risque d'être dans cette situation continuellement. En fait, parmi les locataires dont le loyer est déterminé par le marché, un sur trois était susceptible de consacrer 30 % ou plus du revenu de son ménage au logement durant au moins une des années de l'étude et environ un sur huit de dépenser durant continuellement plus de 30 % de son revenu pour se loger pendant les trois années (voir la figure 2).

En général, ce sont les locataires subventionnés qui présentaient le RFLR médian le plus élevé (voir le tableau 4) et leur RFLR aurait été beaucoup plus élevé sans les subventions locatives. Les frais de logement médians des locataires subventionnés durant les trois années de la période à l'étude étaient de 40 % inférieurs à ceux des locataires dont le loyer était déterminé par le marché. Les subventions ont donc contribué à rendre les coûts d'habitation de ces locataires beaucoup plus abordables, vu leur très faible revenu médian.

Comme il a été mentionné précédemment, la probabilité de consacrer continuellement au moins 30 % de son revenu au logement était d'environ un sur huit pour les locataires dont le loyer était déterminé par le marché. Ce risque chutait à un sur dix-huit pour les locataires subventionnés durant les trois années, et ce, même si leur revenu médian était de moitié moins élevé que celui des locataires dont le loyer était déterminé par le marché. Cela démontre une fois de plus l'importance des subventions locatives. Si les locataires subventionnés avaient payé le loyer médian du marché de 8 301 $ plutôt que leur loyer subventionné, leur RFLR moyen aurait été de 42 % au lieu de 26 %.

Ce sont les propriétaires canadiens sans emprunt hypothécaire qui affichaient le RFLR médian le plus bas. Ils se démarquent des autres, car la probabilité qu'ils aient consacré à un moment donné 30 % ou plus du revenu de leur ménage au logement n'était que de 5,2 %, ce qui est bien inférieur au taux de 26 % enregistré pour le groupe qui suit immédiatement dans l'échelle fondée sur le mode d'occupation, c'est-à-dire les propriétaires dont le statut hypothécaire a changé au cours de la période de l'étude.

Même si les propriétaires canadiens avec emprunt hypothécaire et les locataires dont le loyer est déterminé par le marché avaient à peu près la même probabilité que leur RFLR dépasse le seuil d'abordabilité à un moment donné, leur situation était fort différente. Les propriétaires ayant un emprunt hypothécaire à rembourser présentaient le revenu médian (79 306 $) le plus élevé ainsi que les frais de logement médians (15 282 $) les plus élevés (voir le tableau 4). Puisqu'ils disposent du revenu le plus important, les propriétaires avec un emprunt hypothécaire sont en mesure de consacrer un pourcentage plus élevé de leur revenu au logement. De plus, en remboursant le capital de leur emprunt hypothécaire, ils augmentent leur avoir propre. Par contre, dans le cas des locataires dont le loyer est déterminé par le marché, le revenu médian était de moitié moins élevé que celui des propriétaires avec emprunt hypothécaire tandis que les frais de logement médians représentaient plus de la moitié de ceux payés par les propriétaires.

Même si les personnes vivant au sein de ménages dont le mode d'occupation a changé au cours de la période de, trois ans – lesquelles forment près de 10 % de l'univers – avaient une assez forte probabilité (35,4 %) de consacrer à un moment donné 30 % ou plus de leur revenu au logement, la probabilité qu'elles soient obligées de le faire continuellement pendant cette période était beaucoup plus faible (4,8 %). Les facteurs en cause sont probablement complexes. Il se peut qu'un changement de mode d'occupation fasse augmenter le RFLR à court terme mais qu'il permette d'améliorer la situation à plus long terme (dans la présente étude, sur trois ans). Un tel changement peut être associé à des circonstances fort diverses, allant du simple déménagement – qui fait

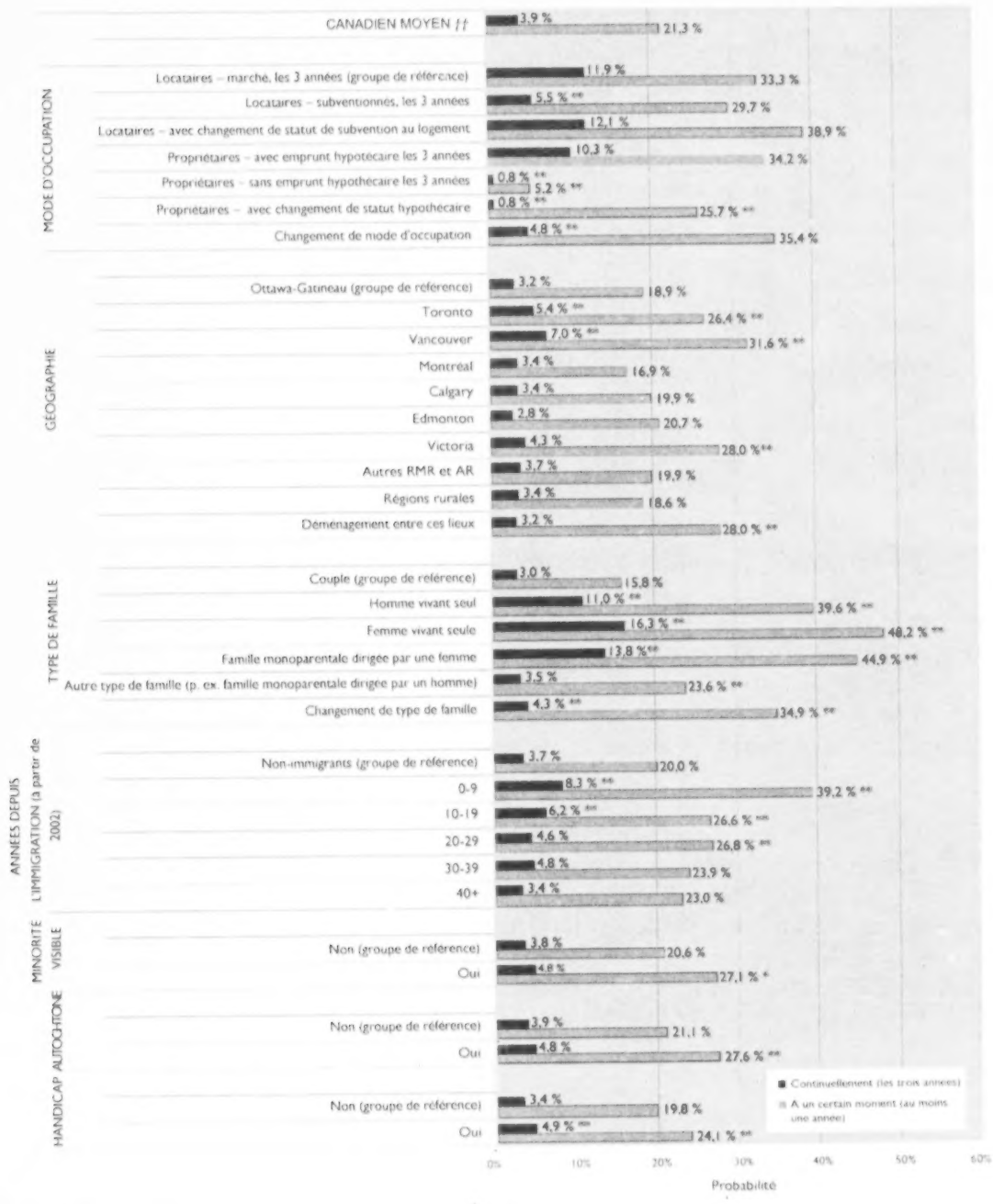
Tableau 4 RFLR médian, frais de logement annuels médians et revenu annuel médian des ménages, selon le mode d'occupation, Canada, 2002-2004*

Mode d'occupation	RFLR médian	Frais de logement médians	Revenu médian des ménages
Locataires — avec changement de statut relatif aux subventions locatives	27,0 %	7 146 $	27 445 $
Locataires — subventionnés chacune des 3 années	26,4 %	5 004 $	19 547 $
Locataires — loyer du marché chacune des 3 années	22,5 %	8 301 $	39 572 $
Changement de mode d'occupation	20,1 %	9 975 $	54 984 $
Propriétaires — avec emprunt hypothécaire chacune des 3 années	19,6 %	15 282 $	79 306 $
Propriétaires — avec changement de statut hypothécaire	13,1 %	9 456 $	76 080 $
Propriétaires — sans emprunt hypothécaire durant les 3 années	7,8 %	4 817 $	62 413 $

Source : EDTR

* Les renseignements présentés dans ce tableau sont fondés sur un univers réduit de personnes âgées de 16 ans et plus qui étaient présentes durant les trois années de la période à l'étude.

Figure 2 Probabilité† pour les individus d'avoir un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité (30 %) entre 2002 et 2004, Canada, selon quelques variables socio-économiques



** Considérablement différent du groupe de référence dans 95 % des cas

† Probabilités obtenues à l'aide de modèles logistiques fondés uniquement sur des personnes de 16 ans et plus qui étaient présentes durant les trois années de l'étude

†† Probabilités pour le Canadien type

en sorte que, temporairement, les frais de logement augmentent plus rapidement que le revenu – au déménagement consécutif à un éclatement de la famille ou à une chute du revenu.

Les résidents de Toronto et de Vancouver se démarquent

Les frais de logement les plus élevés ont été relevés à Toronto et à Vancouver. Est-ce qu'ils ont entrainé une plus forte probabilité d'avoir un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité du logement dans ces villes? Les modèles logistiques indiquent que les Canadiens vivant à Vancouver et à Toronto étaient beaucoup plus susceptibles que ceux vivant à Ottawa-Gatineau, ville choisie comme référence pour la comparaison, de présenter continuellement (voir la figure 2) un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité.

La probabilité pour les résidents de Victoria d'avoir consacré au logement 30 % ou plus du revenu de leur ménage une année ou deux pendant la période était également élevée (28,0 %). Cependant, la différence avec les résidents d'Ottawa-Gatineau n'était pas importante en ce qui concerne le dépassement continuel. La probabilité pour les Canadiens vivant à Montréal, Calgary, Edmonton ainsi que dans les « autres RMR et AR » et les « régions rurales » de consacrer au logement un montant dépassant le seuil d'abordabilité était à peu près la même que celle des résidents d'Ottawa-Gatineau.

Comme nous l'avons mentionné précédemment, les personnes vivant au sein de ménages dont la situation a changé avaient tendance à présenter un RFLR plus élevé. Les résultats indiquent que, pour les Canadiens ayant déménagé pour s'installer dans une grande région métropolitaine, un centre urbain ou un secteur rural, la probabilité d'avoir un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité à un moment donné (28,0 %) était également plus élevée que pour les Canadiens ayant vécu à Ottawa-Gatineau pendant toute la période de l'étude (18,9 %). Toutefois, pour ce qui est de la proportion des personnes dont le RFLR dépassait continuellement 30 %, les résultats ne révèlent pas de différences importantes pour les personnes ayant déménagé. Peut-être faut-il seulement un peu de temps pour trouver un bon emploi et un logement abordable dans une nouvelle ville.

Les personnes vivant seules ou au sein de familles monoparentales dirigées par une femme sont les plus susceptibles de consacrer au logement un montant supérieur au seuil d'abordabilité

Les personnes vivant seules ou au sein de familles monoparentales couraient un risque beaucoup plus grand d'être obligées de consacrer au logement 30 % ou plus du revenu de leur ménage au moins une année pendant la période des trois ans. Ceci est particulièrement vrai pour les femmes vivant seules et les familles monoparentales dirigées par une femme, catégories où la probabilité avoisinait respectivement 48 et 45 %. Ces deux types de familles étaient également les plus susceptibles d'avoir un RFLR continuellement supérieur au seuil d'abordabilité (la probabilité étant d'environ 16 et 14 %, respectivement). Ces familles plus petites disposent d'un revenu plus faible puisqu'elles n'ont habituellement qu'un seul soutien économique et une seule source de revenu (qu'il s'agisse de prestations versées par l'État ou d'un salaire). Même une comparaison par habitant avec les familles comptant plusieurs soutiens économiques permet de constater que le revenu des familles monoparentales et des ménages d'une seule personne est beaucoup plus faible.

En revanche, pour les couples, la probabilité de vivre au sein d'un ménage dont le RFLR dépassait à un moment donné le seuil d'abordabilité était de 16 % et la probabilité pour que cet état soit continu était de seulement 3 %. Ces probabilités sont dans les deux cas inférieures à celles relevées pour la moyenne Canadienne , qui sont respectivement d'environ 21 % et 4 %. Les couples ont les frais de logements médians les plus élevés, mais ils disposent également du revenu médian le plus élevé.

Les personnes dont le type de famille a changé méritent une mention particulière. À l'instar de celles qui ont déménagé ou dont le mode d'occupation a changé, la probabilité pour que les personnes dont la structure familiale a changé aient à un moment donné un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité était beaucoup plus élevée (34,9 %) que pour les couples (15,8 %); en fait, elle était presque égale à celle des personnes vivant seules et des familles monoparentales dirigées par une femme. Ces personnes étaient en outre plus susceptibles d'afficher un dépassement continu du seuil (4,3 %) que les couples (3,0 %), mais ce risque était nettement moins élevé que dans le cas des personnes seules ou des familles monoparentales. Il se pourrait que les personnes qui font partie de familles dont le nombre de membres augmente ou diminue soient en mesure de s'ajuster de façon à réduire leur RFLR après un an ou deux. Par contre, les personnes qui vivent seules et les familles monoparentales n'ont pas la même marge de manœuvre.

La probabilité de présenter un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité une année ou deux était élevée chez les immigrants récents

Étant donné que la majorité des immigrants ont tendance à vivre à Toronto ou à Vancouver, les villes canadiennes les plus coûteuses, et à avoir de grandes familles, il n'est pas étonnant que la probabilité de consacrer au logement 30 % ou plus du revenu du ménage au moins une fois au cours de la période des trois ans ait été élevée pour les immigrants récents. Plus les immigrants sont au Canada depuis longtemps, plus cette probabilité diminue. Ce sont ceux qui vivent au Canada depuis moins de 10 ans qui sont les plus susceptibles (39,2 %) d'avoir un RFLR qui dépasse à un moment donné le seuil d'abordabilité. Cette probabilité chute à 23 % chez les immigrants vivant au Canada depuis 40 ans et plus. Ce pourcentage n'est pas très différent de celui relevé pour les personnes nées au Canada (voir la figure 2).

Les résultats étaient similaires pour les immigrants dont le RFLR dépassait continuellement le seuil d'abordabilité. Les immigrants récents (8,3 %) étaient nettement plus susceptibles que les personnes nées au Canada (3,7 %) d'être constamment dans cette situation, et cette probabilité diminuait graduellement durant les 20 premières années de vie au Canada. Pour les immigrants au pays depuis au moins 20 ans, la différence par rapport aux personnes nées au Canada n'était pas importante.

La probabilité d'avoir un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité une année ou deux pendant la période des trois ans était à peu la même pour les personnes faisant partie d'une minorité visible (27,1 %) et l'ensemble des immigrants (27,1 %). En effet, plus de 70 % des immigrants arrivés au Canada depuis 1982 appartiennent à une minorité visible.

Les ménages autochtones vivant hors des réserves courent un risque plus grand de payer un montant supérieur au seuil d'abordabilité pour se loger, mais pas de façon continue

Même si les Autochtones vivant hors des réserves avaient une probabilité plus élevée (27,6 %) que les non-Autochtones (21,1 %) d'afficher à un moment donné un RFLR supérieur à 30 %, ils n'étaient toutefois pas beaucoup plus susceptibles qu'eux d'avoir vécu cette situation tout au long des trois années. Le taux de déménagement des Autochtones est plus élevé que celui des non-Autochtones. Ainsi, le pourcentage d'Autochtones ayant déménagé au cours de la période des trois ans s'est élevé à 17,4 % alors qu'il était de 12,4 % chez les non-Autochtones. Comme nous l'avons vu, les ménages ayant déménagé étaient plus susceptibles d'avoir un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité.

Les personnes handicapées sont plus susceptibles de payer un montant supérieur au seuil d'abordabilité pour se loger

La probabilité de vivre au sein d'un ménage dont le RFLR dépassait une année ou deux ou continuellement le seuil d'abordabilité était nettement plus élevée pour les personnes s'étant identifiées comme handicapées au moins une fois au cours de la période des trois ans (24,1 %) que pour les personnes non handicapées (19,8 %). Les personnes handicapées étaient également plus susceptibles de vivre au sein de familles tirant leur principale source de revenu de prestations de l'État plutôt que d'un travail rémunéré.

RÉSUMÉ ET CONCLUSIONS

Cette recherche menée conjointement par Statistique Canada et la Société canadienne d'hypothèques et de logement a permis d'élargir l'analyse transversale traditionnelle de l'abordabilité du logement, fondée sur le rapport frais de logement-revenu (RFLR), grâce à l'ajout d'un examen de données longitudinales. Auparavant les études sur l'abordabilité du logement au Canada étaient transversales ou ponctuelles et ne portaient souvent que sur une seule année.

Bien que les données transversales indiquent qu'une proportion stable de Canadiens, soit un sur cinq, vivait au sein de ménages qui avaient consacré au logement une somme supérieure au seuil d'abordabilité durant chacune des trois années de l'étude, les estimations longitudinales permettent de faire d'autres observations importantes. Sur une période de trois ans (de 2002 à 2004), on constate que 28 % des Canadiens ont indiqué avoir vécu au sein d'un ménage ayant présenté un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité à un moment donné. Cette proportion est nettement supérieure à celle indiquée pour chaque année par les données transversales traditionnelles (environ 20 %). La différence est d'à peu près huit points de pourcentage.

Des 28 % des Canadiens qui ont présenté un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité au moins une année au cours de la période de trois ans, 8,6 % ont connu un dépassement durant toute la période et 19,4 % pendant une année ou deux. Ces estimations longitudinales montrent que l'abordabilité du logement a changé d'une année à l'autre pour une grande part des Canadiens. En effet, chez les Canadiens ayant indiqué avoir vécu au sein de ménages dont le RFLR dépassait le seuil d'abordabilité, un dépassement avait été constaté une année ou deux dans 69 % des cas et durant les trois années dans seulement 31 % des cas.

La probabilité de vivre au sein d'un ménage ayant consacré 30 % ou plus de son revenu au logement durant toute la période de l'étude

était plus forte pour les personnes vivant seules, les familles monoparentales dirigées par une femme, les locataires, les immigrants et les personnes vivant à Vancouver ou à Toronto. En plus de ces facteurs, qui sont associés au fait d'avoir constamment un RFLR supérieur au seuil d'abordabilité, d'autres caractéristiques importantes ont eu une incidence sur la probabilité de vivre, à un moment donné, au sein d'un ménage consacrant 30 % ou plus de son revenu au logement. Les membres des ménages qui ont vécu une transition au cours de la période des trois ans, par exemple un changement touchant la composition du ménage, le lieu de résidence ou le mode d'occupation, étaient très susceptibles de faire partie d'un ménage ayant consacré 30 % ou plus de son revenu au logement une année ou deux, mais pas pendant les trois années. La composition de ces ménages expliquent en partie le roulement des individus vivant dans des ménages canadiens qui, à un moment donné, ont eu à consacrer au logement un montant supérieur au seuil d'abordabilité.

Pour les personnes qui ont été locataires de logements subventionnés pendant les trois années de la période d'étude, la probabilité d'avoir un RFLR dépassant le seuil d'abordabilité au moins une année était similaire à celle des locataires dont le loyer était déterminé par le marché, mais la probabilité pour que cet état dure pendant toute la période était plus faible, et ce, même si ces personnes disposaient d'un revenu médian environ de moitié moins élevé que celui des locataires payant le loyer du marché.

Cette étude, la première à explorer les données longitudinales de l'EDTR sur les frais de logement, a été réalisée dans le but de faire progresser notre connaissance des tendances en matière d'abordabilité et de servir de base à d'autres recherches.

Ce *Point en recherche* a été rédigé par Roberto Figueroa, recherchiste principal à la SCHL.

On peut trouver le rapport complet sur le site Internet : www.statcan.ca

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la ***Loi nationale sur l'habitation,*** le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes, et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets ***Le Point en recherche*** et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web au

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7
Téléphone : 1-800-668-2642
Télécopieur : 1-800-245-9274

©2008, Société canadienne d'hypothèques et de logement
Imprimé au Canada
Réalisation : SCHL 23-01-08

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La Société canadienne d'hypothèques et de logement se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

65902